



## Основные показатели рынка

Показатель	класс А	класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1631,8	
В том числе, тыс. м <sup>2</sup>	945,5	686,3
Доля свободных площадей, %	40,0	16,9
Уровень арендных ставок (triple net), \$/м <sup>2</sup> /год	90-115	80-105

Источник: Knight Frank Research, 2009

На рынке началось пред рождественское затишье – в течение последних 2 месяцев не было зафиксировано значимых изменений. Активность потенциальных арендаторов стремится к нулю, девелоперы также достаточно пассивны. Каких-либо серьезных изменений на рынке стоит ожидать не ранее начала 2010 г.

## Тенденции

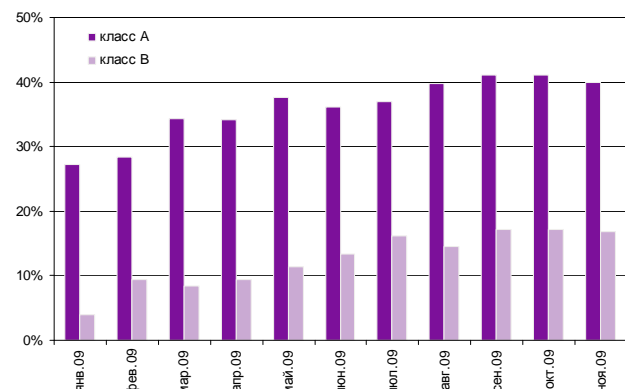
Начиная со второй половины 2009 г. началось замедление темпов снижения грузооборота порта и объемов промышленного производства в регионе, что позволяет надеяться на постепенное увеличение товарооборота основных потребителей складской недвижимости, и как следствие восстановление спроса на нее.

Грузооборот Большого порта Санкт-Петербург в январе – октябре 2009 г. снизился на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – до 41,85 млн тонн. Однако в октябре грузооборот вырос на 3% относительно сентября текущего года.

Индекс промышленного производства в Петербурге в январе – октябре 2009 г. составил 76,8% по сравнению с тем же периодом 2008 г. Это на 0,4% больше, чем месяц назад. Впервые в этом году индекс вырос по итогам августа – на 0,1%. <Источник: Ведомости>

В настоящее время на рынке вакантно около 300 тыс. м<sup>2</sup> высококлассных складских помещений. На поглощение такого объема площадей даже во времена пика спроса рынку потребовалось бы 1,5-2 года. В текущей же ситуации, даже без учета вновь вводимых площадей, такое количество складов может быть поглощено не менее чем за 3 года.

## В ноябре произошло незначительное снижение уровня вакантных площадей в комплексах обоих классов



Источник: Knight Frank Research, 2009

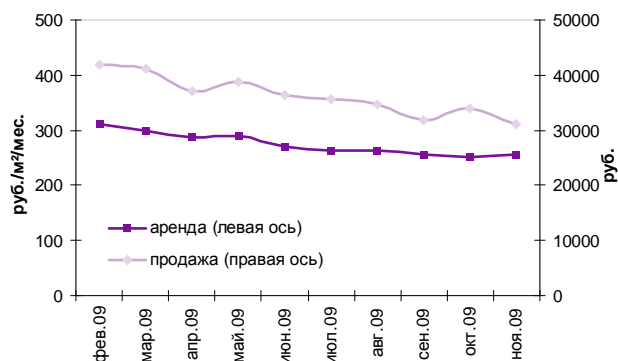
## Коммерческие условия

В ноябре изменения коммерческих условий аренды высококлассных складских помещений в городе зафиксировано не было.

В целом с начала года средний уровень арендных ставок снизился на 14% в долларовом эквиваленте (и на 12% в рублевом эквиваленте).

Производственно-складские помещения низкого класса, предлагаемые к продаже, в ноябре достаточно серьезно подешевели. Средний уровень цены предложения на такие помещения снизился относительно октября на 8,2% (в рублевом эквиваленте).

## Ставки аренды на помещения класса С и D в ноябре показали 2-% рост



Источник: Knight Frank Research, 2009

## Ключевые события

Несмотря на общее падение спроса на складскую недвижимость, ряд компаний решается на реализацию новых проектов, включающих складскую составляющую. Чаще всего масштабы таких проектов невелики, а построенные площади будут использоваться для собственных нужд.

Застройщик «ЮИТ лентек» подписал договор с финской Dermoshop (производитель и дистрибутор косметики Dermosil) о строительстве к 2010 г. офиса и логистического центра площадью 1300 м<sup>2</sup> в технопарке «Горелово». Инвестиции в проект составят 3 млн евро, срок окупаемости – 7-8 лет. В Горелово планируется разместить российскую штаб-квартиру Dermoshop, где будут производить и упаковывать парфюмерию. <Источник: Ведомости>

Компания «Петербург Транзит» намерена реализовать логистический проект на Волхонском шоссе на участке площадью 23 га. Проект предполагает строительство крытого склада площадью 14 тыс. м<sup>2</sup> и открытые складские площади – около 107 тыс. м<sup>2</sup>. Хранить там планируют комплексные грузы. Компания готова инвестировать из собственных средств 6-7 млрд руб. <Источник: РБК Daily>

Компания VMB Trust получила в управление недвижимость МКО «СевЗапМебель» площадью около 70 тыс. м<sup>2</sup>. Речь идет о трех площадках объединения, расположенных на ул. Магнитогорской, 30 и 32, а также на ул. Дегтярева, 4. Все они представляют собой конгломерат офисных, складских и производственных помещений. Около половины площадей занимают цеха и административные службы «СевЗапМебели», остальные площади сдаются в аренду. <Источник: Ведомости>